

国民宿舎桂浜荘の運営に係るサウンディング型市場調査の結果の公表について

1 サウンディング型市場調査実施の経緯

国民宿舎桂浜荘は、平成 7 年に建設されてから 23 年が経過し、建設当時と比べると社会的ニーズや施設設備の老朽化等、桂浜荘を取り巻く環境は目まぐるしく変化しています。

今後、どのように国民宿舎の経営を行っていくことが、集客力の向上や安全かつ機能的な活用に繋がれるか等、効率的かつ効果的な施設運営について検討するため、民間事業者の皆様と直接対話(サウンディング型市場調査)を実施しました。

2 サウンディング型市場調査実施スケジュール

平成 30 年 12 月 26 日	実施要領の公表
平成 31 年 1 月 23～25 日	調査の実施
平成 31 年 3 月 22 日	調査の結果概要の公表

3 参加者

4 者

4 結果概要

(1) 指定管理者制度による施設運営に対する提案・意見

ア 納付金額の設定の考え方について	<ul style="list-style-type: none">・納付金の下限を設定したうえで、自由提案としてほしい。・定額納付の場合、売上が減少した時のリスクが大きいため、利益に対する割合設定のほうが良い。・事前に想定される修繕費用を踏まえた定額の納付額に、売上の一定割合を加算して納付する等、リスク分担による施設整備(修繕)費を踏まえた設定が望ましい。
イ 利用料金のあり方について(現在の条例での料金設定)	<ul style="list-style-type: none">・宿泊料は素泊まりの料金であり、場所柄、料理込みのプランで宿泊されると考えられるため、問題ない。・料金は利用者の満足度に応じて決まるものであるため、事業者の運用裁量が大きいほうが望ましい。・加算時期の設定は、事業者裁量が多いほうが望ましい。・加算額は、もう少し増額が望ましい。
ウ 指定期間について	<ul style="list-style-type: none">・指定期間は 5 年で問題ない。・今後の事業展開を踏まえれば 10 年が望ましい。

(2) 指定管理者の公募条件等に対する提案・意見

ア 応募に向けて必要な検討期間(準備期間)	・事業者選定後、雇用確保の観点から4～5カ月は欲しい。 ・応募に対する検討期間として、公募を実施するという情報を応募締め切りの6カ月前には欲しい。
イ 応募において必要な資料(市から提供するもの)	・レストラン売り上げ等の運営状況を知りたい。 ・企画プラン等の実績値を知りたい。 ・配管等もわかる詳細な図面が欲しい。 ・より詳細な収支計算書が見たい。
ウ 参加資格について	・役割を考えれば、市内事業者優先が望ましい。
エ 自由提案の考え方	・集客におけるノウハウを提案させてもらいたい。 ・地元への貢献が評価してもらえるような提案をさせてもらいたい。 ・施設に求められる社会的な役割を踏まえた評価をしてもらいたい。

(3) 運営手法等に対する提案・意見

ア 指定管理者制度以外による運営について	・現状では、指定管理者制度が適当と考える。
----------------------	-----------------------

(4) 施設整備, その他事業実施全般に関する提案・課題・問題点等に対する提案・意見

ア サービス水準や集客力の向上を図るために必要と思われる施設設備及び施設整備に伴う費用・官民の役割分担について	・客室に浴槽が無く、大浴場も室数に対し狭い。改善が必要と考える。 ・設備の更新サイクルは15～25年である。桂浜荘は、これから設備投資が必要になってくる時期と考える。 ・施設を運営する場合、現在の従業員を優先的に雇用するほうが継続性の観点からも良い。 ・チェックアウト時間を昼前に設定することができれば、ランチ利用に結び付けられるので望ましい。
---	---

5 結果を踏まえた今後の方針

今回のサウンディング型市場調査では、国民宿舎桂浜荘の指定管理業務に関して、事業者から一定の参加意欲と市場性を確認することができました。

また、利用料金設定のあり方及び、公募条件等に対する、ご意見、ご提案をいただくことができました。

今後につきましては、いただいた意見を参考に、利用料金設定の見直しや、平成31年度に予定しております当該施設の指定管理者公募条件について、鋭意検討してまいりたいと考えております。